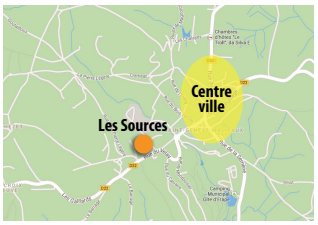


Saint-Genest-Malifaux - 3 031 habitants - Centralité locale du Scot Sud Loire

Les Sources - Rue Jacquemin

Individuel dense en extension du centre bourg

Les Sources dans son quartier élargi

- Une opération en **extension** du bourg et en bordure d'un lotissement communal de maisons individuelles sur des parcelles de plus de 1 500 m^2.
- Une opération réalisée sur un terrain fortement humide en situation de bassin versant, d'où son nom "les sources".
- Un programme avec pour objectif de rentabiliser le terrain dans ce secteur contraint.
- Un foncier maitrisé par la commune et vendu à Loire Habitat pour la réalisation de logements sociaux.
- Un système original de location / vente pour les maisons "accolées" permettant aux locataires de devenir propriétaires au bout de 15 ans.
- Un cahier des charges élaboré avec la DREAL pour répondre aux contraintes du site (d'où obligation de réaliser un système de rétention d'eau à la parcelle pour chaque habitation).
- Une modification du document d'urbanisme nécessaire pour réaliser cette opération plus dense et plus respectueuse de l'environnement.

Les Sources dans son environnement proche

Procédure et partenaire

Procédure
. Pas de procédure en dehors du PLU (permis groupé)

Date de réalisation
. Permis de construire déposé en novembre 2008
. Opération livrée en juillet 2011

Maitrise d'ouvrage
Commune de Saint-Genest-Malifaux

Maitre d'œuvre
Loire Habitat (bailleur social)
Architecte : ARCAD - Gilles Gential

Programme de l'opération

12 pavillons dont :
. 6 logements locatifs (1)
. 6 maisons en location / accession (2)

Données techniques

Superficie totale
0,37 ha

Densité brute (voiries et espaces collectifs compris)
32 logements à l'hectare

Pourcentage d'espaces collectifs sur l'opération
12 % d'accès / voiries

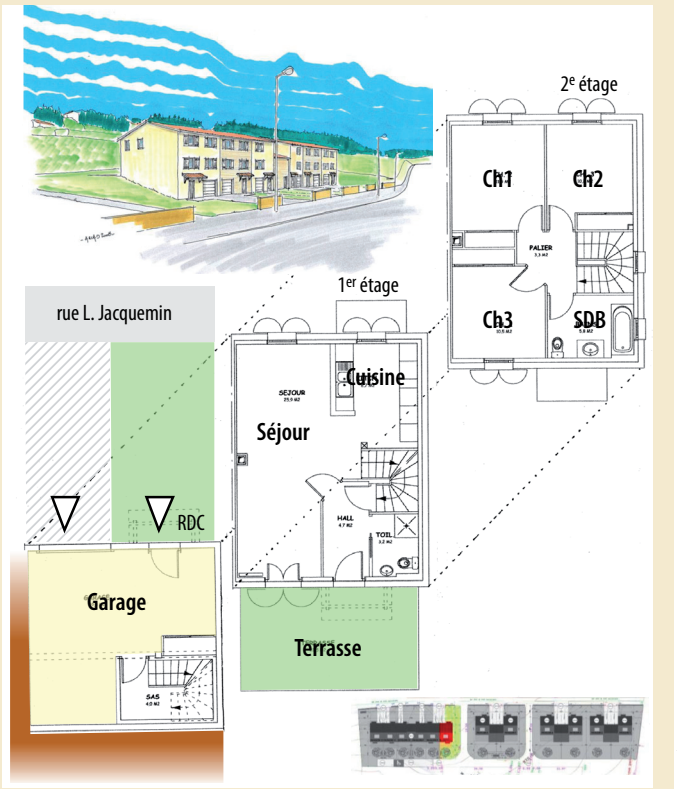
Coût de l'opération
850 000 € TTC

Saint-Genest-Malifaux

Les Sources - Rue Jacquemin

Des jardins privatifs à l'arrière des logements en bande (n°1).

Des maisons en «bande» séparées de la rue par des clôtures maçonnées avec soin s'inspirant des murets traditionnels.

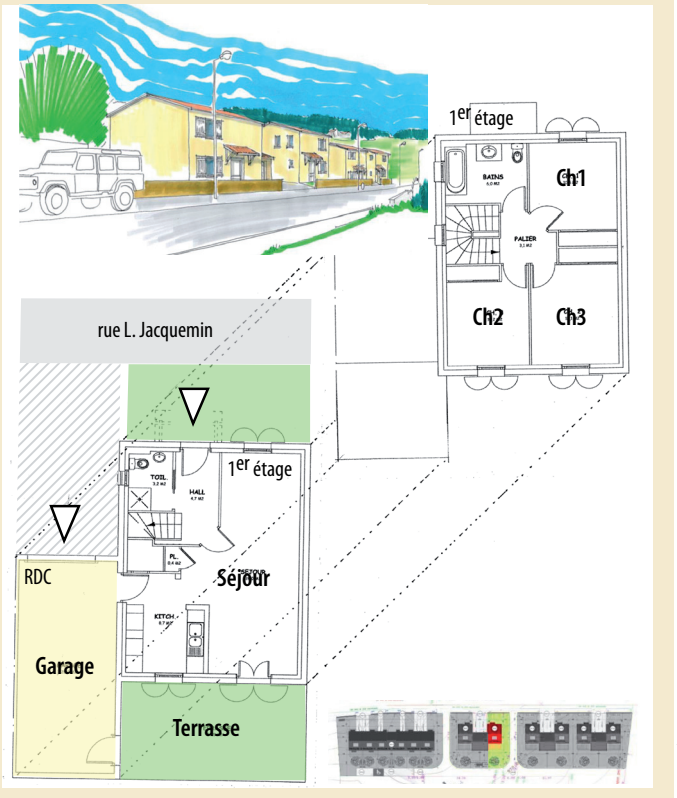


Plan d'un logement en bande (n°1).

©ARCAD/Loire habitat

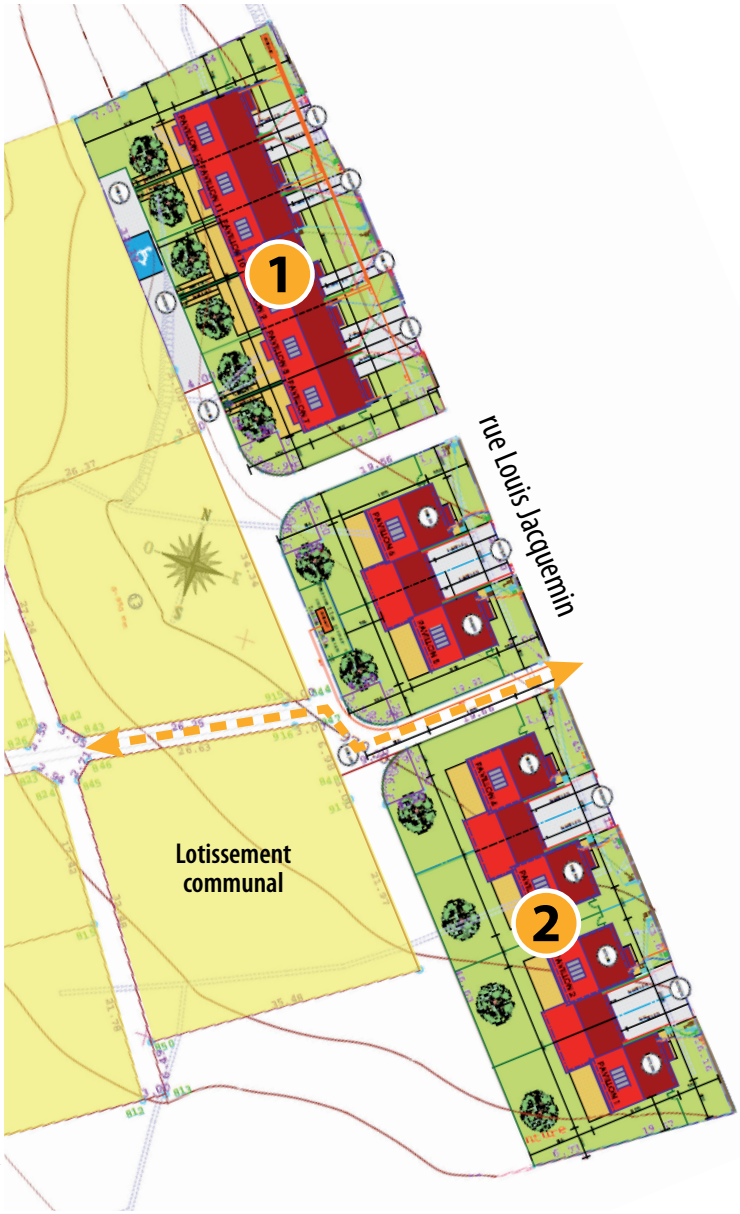
Des maisons accolées (n°2) avec le même principe de clôtures.

Des garages décalés par rapport aux maisons pour créer plus d'intimité entre les logements.



Plan d'une maison accolée par le garage (n°2).

©ARCAD/Loire habitat



©ARCAD/Loire habitat

L'opération en bordure de la rue Jacquemin.

L'opération en bordure de la rue Jacquemin.

L'opération

- Un ensemble de logements avec une densité nette moyenne (voiries et espaces collectifs non compris) de 36 logements à l'hectare.
- Une opération composée de :

- 6 logements locatifs en «bandes» comprenant 2 T3 (72 m²) et 4 T4 (85 m²),
- 6 logements en location / accession accolées deux à deux par le garage comprenant 4 T4

- Les entrées principales s'effectuent depuis la rue Jacquemin, axe majeur d'accès au centre bourg. Les logements sont implantés en retrait de 5 m permettant à chacun de disposer d'un parking extérieur et d'un garage (enterré dans le cas des maisons en «bande»).
- Une voie secondaire à l'arrière comme élément de transition entre le lotissement communal et les nouveaux logements.
- Une opération composée de 3 ensembles de logements avec un maillage urbain des voies TC pour permettre l'accès au lotissement situé à l'arrière.
- Des logements bénéficiant d'un chauffage individuel au gaz (en cuve collective pour les collectifs, et en cuve individuelle pour l'accession), et d'un système de production d'eau chaude sanitaire solaire. L'opération bénéficie du label qualitel Très Haute Performance Energétique (THPE).
- Côté rue, les terrains sont délimités par des clôtures homogènes, maçonnées avec soin et s'inspirant des murets traditionnels du centre bourg. Elles sont assez basses et permettent d'intégrer les coffrets électriques et autres dispositifs techniques.

Saint-Genest-Malifaux
Les Sources - Rue Jacquemin

Des logements en retrait de 5 m par rapport à la rue et des murets de faibles hauteurs pour marquer la limite.

Des maisons "accolées" 2 à 2 par le garage.

Retour d'habitants

Les personnes interrogées avaient des profils variés en âge (38 ans et 65 ans). Elles ont choisi de vivre dans cette opération car elles étaient à la recherche de calme et de sécurité par rapport à d'autres logements HLM de la commune.

La formule proposée a été déterminante. Elle permet la location pendant un an pour tester le logement avant achat.

Le quartier est apprécié pour son calme (malgré l'absence d'éclairage le soir), et les logements sont unanimement appréciés pour leur confort (bonne isolation phonique et thermique).

En revanche, ils sont considérés trop petits d'où une difficulté à les meubler.

Les avis divergent sur les espaces extérieurs. Ils sont vécus comme «de petits espaces engazonnés et clôturés» et non comme de vrais jardins.

Les stationnements sont jugés insuffisants, malgré 2 places par logement (dont un garage).

Le quartier est apprécié grâce à sa proximité avec le centre bourg (à 500 m), permettant un accès aisé à pied aux principaux commerces (boulangerie, boucherie, pharmacie…).

Les personnes interrogées n'envisagent pas de quitter leur logement.